

відповідальності замовника та підрядника. Доводиться констатувати, що замовник менш захищений законодавством ніж підрядник. Так, за статтями 883 та 886 ЦК України, на перший погляд, законодавство начебто передбачає однакові заходи відповідальності для сторін за договором будівельного підряду. Проте за несвоєчасне виконання підрядником робіт законодавством не встановлено санкцій, як це передбачено ч. 2 ст. 625 ЦК України за прострочення грошового зобов'язання замовника у вигляді сплати суми боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми [3].

При порушенні умов договору будівельного підряду відповідна сторона має право вимагати відшкодування збитків. Проте й тут підрядник знаходиться у більш вигідному становищі ніж замовник, оскільки довести розмір завданих збитків йому порівняно неважко.

Список використаної літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. — 2003. — № 11. — Ст. 838.
2. Йоффе О.С. Обязательственное право — М.: Юрид. лит., 1975. — С. 567.
3. Сук О. Загальні проблеми відповідальності за договором будівельного підряду // Юриспруденція: теорія і практика: Щомісячний науково-практичний журнал. — 2008. — № 1. — С. 27.

ОБІХОД О. М.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ОБ'ЄКТ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА ЯК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ СПОРУДИ

У літературі існують протилежні точки зору з питання чи можуть бути об'єкти незавершеного будівництва предметом договору найму (оренди). Одні автори вважають, що об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути передані в оренду, оскільки договір оренди є направленим на користування річчю, що не є можливим у випадку, коли будівля (споруда) не є добудованою [3; 4]. На думку Ю.В. Романиця, об'єкти незавершеного будівництва володіють усіма ознаками нерухомого майна у цілому та будівель (споруд), зокрема, а тому до відносин найму об'єкту незавершеного будівництва слід застосовувати норми щодо договору найму будівлі (споруди) [5]. Інші вважають, що об'єкти

незавершеного будівництва можуть бути предметом договору оренди, однак норми параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо найму (оренди) будівлі до цих відносин не застосовуються [6, с. 218].

Відповідно до ч. 1 ст. 760 ЦК України предметом договору найму може бути річ, яка визначена індивідуальними ознаками і яка зберігає свій первісний вигляд при неодноразовому використанні (неспоживна річ). З цієї причини об'єкти незавершеного будівництва, зокрема, матеріали, обладнання тощо, як неспоживні речі можуть бути предметом договору найму (оренди). Однак, залишається питання чи можуть бути використані норми параграфу 4 гл. 58 ЦК України до відносин найму об'єктів незавершеного будівництва?

Частиною 3 ст. 331 ЦК України встановлено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна). У разі необхідності особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Відповідно до п. 15 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [1] від 07.02.2014 р. № 5 зазначається, що до завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації, право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (ст. 331 ЦК України). У зв'язку із цим до реєстрації права власності на таке майно право власності існує лише на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення) майна. Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

Відповідно до абз. 5 ч. 5 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Отже, з моменту державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва, таке майно набуває статусу, що дозволяє використовувати його як об'єкт цивільного обороту відповідно до вимог

законодавства (п. 2.4. Методичних рекомендацій щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно [7, с. 254]).

Тому об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути предметом договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди, оскільки використання за призначенням таких об'єктів неможливе до прийняття їх до експлуатації та державної реєстрації у якості будівлі (споруди). Однак, при цьому, об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом договору найму (оренди).

Список використаної літератури:

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вишого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 № 5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952–IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
3. Некрестьянов Д.С. Особенности реализации полномочий собственника в отношении объектов незавершенного строительства / Д.С. Некрестьянов // Правоведение. – 2004. – № 4.
4. Сухова Г. Споры по договору аренды / Г. Сухова // ЭЖ-Юрист. – 2003. – № 17.
5. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М., 2001.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. – М.: Статут, 2005. – 800 с.
7. Методичні рекомендації щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно: Рекомендації Мін'юсту України від 26.11.2010. [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>

ПЕСТРУЄВ Д. М.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
аспірант кафедри цивільного права

ТРАДИЦІЯ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ В ЧУЖОМУ ІНТЕРЕСІ У ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

В умовах формування правової соціальної держави та розвитку громадянського суспільства суттєво зростає увага до прав та інтересів людини. При цьому захист останніх здійснюється як за допомогою державних